



Kommunal- og regionaldepartementet  
Postboks 8112 DEP  
0032 OSLO

KOMM. OG REG. DEP	
10 FEB 2004	
03/3773-73	
Ark	405
Avd.	BB 1 BY 1 KFR

## Høring NOU 2003:24 Mer effektiv bygningslovgivning, grunnprinsipper og veivalg. Utbyggingsavtaler

Vi viser til departementets brev av 05.11.03.

Fylkesmannen har følgende merknader:

### Kap. 7 Prinsipper for ny lovstruktur

Fylkesmannen støtter forslag til ny lovstruktur

### Kap. 8.1 Temaet rollefordeling bygningsmyndigheter/utbyggere

Fylkesmannen opplever også dagens ansvarsfordeling mellom bygningsmyndighetene og kommunen som uklar. Vi støtter derfor utvalgets forslag om klargjøring av ansvarsforholdene mellom bygningsmyndighetene og de private aktører. Et bedre tilsyn, sammen med god kompetanse i foretakene, vil være avgjørende for at målet om bedre bygningskvalitet skal kunne oppnås. Det bør kunne innføres gebyrer også for kommunenes tilsynsvirksomhet. Loven bør stille krav om uavhengig kontroll i tilknytning til mer kompliserte bygg og anlegg.

### Kap. 8.2 Temaet søknadssystem og saksbehandling

Fylkesmannen støtter et forslag om å sløyfe meldingsordningen for landbruksbygg. Landbruket som næring er i stor endring, både når det gjelder bruksstruktur og driftsform. Bygningene blir mer spesialiserte og av økende størrelse, og nye bygg vil ofte påvirke landskapet. Det blir stadig vanskeligere å skille landbruksbygg fra andre næringsbygg. I bygninger for husdyrproduksjon stilles det stadig større krav til innemiljø, og det er stort behov for sikkerhet mot brann og ulykker. Vi kan ikke se at det er grunnlag for å frita landbruksbygg fra byggesaksbehandling på linje med andre bygg.

Dagens meldingsordning gir et fleksibelt system for ulike typer byggetiltak.

Regelverket knyttet til § 86a er likevel svært komplisert, og dessuten uklart når det gjelder adgangen til å påklage et "passivt vedtak". Det hadde trolig vært en forenkling å gi § 95 b tilsvarende anvendelse på denne type tiltak, men slik at ansvarsreglene fortsatt bare skal gjelde for enkle tiltak.

Postadresse:	Besøksadresse:	Telefon:	e-post:	Landbruksavd.	Telefon:
Postboks 59	Lagårdsv. 78	51568700	postmottak@fm-ro.stat.no	Langflåtvn. 29	51568700
4001 Stavanger	Stavanger	Telefaks:	Hjemmeside:	Postboks 210 Sentrum	Telefaks:
		51568811	www.fylkesmannen.no/rogaland	4001 Stavanger	51568941

### Kap. 8.3 Mekling som alternativ til tradisjonell klagesaksbehandling

Fylkesmannen i Rogaland er i utgangspunktet positiv til høringsutkastets forslag om mekling som alternativ til tradisjonell klagesaksbehandling.

Mekling gir mulighet for å løse tvister i byggesaker på en mer fleksibel og helhetlig måte. Fylkesmannen tror også det vil skape mer ro mellom partene at de selv har vært med på å utforme løsningen i saken.

Fylkesmannen er enig med utvalget i at mekling først og fremst er aktuelt mellom private parter og ved naboklager. En tiltakshaver må ikke kunne få mekle med kommunen om en fravikelse av plan- og bygningsloven eller gjeldende planer. Kommunen må fortsatt ivareta sin rolle som håndhever av plan- og bygningsloven med tilhørende bestemmelser.

Ved mekling mellom private parter ser fylkesmannen gode muligheter for fleksible løsninger. Det er imidlertid viktig at ordningen er frivillig. Ved tvungen mekling vil en heller neppe oppnå de gode resultater. Det er også viktig at partene har klageadgangen i behold dersom meklingen mislykkes. Dette vil også motivere partene til å forsøke en meklingsrunde.

Fylkesmannen er av den oppfatning at mekling bør finne sted i kommunen, og før saken kommer inn til fylkesmannen. Kommunen er da allerede kjent med saken, og en slipper å involvere flere forvaltningsorganer.

Mekling bør finne sted etter at kommunen har realitetsbehandlet og truffet vedtak i saken. Det må da være enklere å få oversikt over realiteten i saken og om saken egner seg for mekling.

Dersom en åpner for mekling før kommunen har fattet vedtak i saken, vil mekleren og partene stå friere til å gjøre endringer i og til å tilpasse det omsøkte tiltak etter begge parter ønsker. Hensynet til en forsvarlig saksbehandling tilsier imidlertid en grundigere vurdering av saken, og mekling bør utstå til kommunen har truffet vedtak i saken.

Fylkesmannen er ikke i tvil om at saksbehandlerne i kommunen kan oppnå den nødvendige meklerkompetanse.

Kommunen kan også risikere å få henvendelser fra partene i etterkant, dersom avtalene som inngås ikke overholdes. Dette leder over i spørsmålet om hvilken rettskraft en slik forlikavtale skal ha. Dette er ikke nevnt i høringsutkastet.

En kan ved meklingen også oppleve skjevheter ved at en av partene er mer ressurssterk enn den andre. Her har imidlertid mekleren mulighet til å informere og rettlede. Partene har også full avtalefrihet, både med hensyn til å velge meklingsordningen og med hensyn til forliket i saken.

### Kap. 8.4 Ulovlighetsoppfølging

Fylkesmannen slutter seg i all hovedsak til det utvalget uttaler i kap. 8.4. På bakgrunn av egne erfaringer vedrørende ulovlighetsoppfølging, har fylkesmannen følgende kommentarer:

Nåværende § 10-1 er generell og det er store variasjoner mellom kommuner i forhold til i hvilken grad det drives aktiv oppfølging. Et viktig felt er kartlegging og oppfølging av ulovlige tiltak i strandsonen. Det gir en svært uheldig signaleffekt dersom ulovligheter ikke følges opp, samtidig som man er restriktive overfor dem som følger lovverket ved å sende inn

søknad. Store variasjoner mellom kommunene, undergraver også folks respekt for regelverket. Kommuner som ikke har oppfylt sin tilsynsplikt over en årrekke får erfaringsmessig store problemer når en endelig vil gripe fatt i problemet.

Det bør vurderes å gjøre gebyrbestemmelsen i § 109 klarere, slik at den i større grad fanger opp kommunens utgifter med å følge opp ulovligheter. Det bør videre vurderes om det bør få konsekvenser dersom kommunen over lengre tid ikke oppfyller sin tilsynsplikt etter § 10-1, selv om de gjerne har hatt positiv kjennskap til ulovligheter de senere ønsker å følge opp. Det kan f.eks. vurderes å gjøre dette til et vurderingsmoment som inngår i § 116 b "Rimelighet og samordning". Dette vil trolig være best i samsvar med vanlig rettsoppfatning.

#### Kap. 8. 6 Lovens virkeområde

Fylkesmannen er enig i forslaget om to bestemmelser for lovens virkeområde.

Når det gjelder lovens saklige virkeområde, er det ønskelig med en gjennomgang av pbl § 93 sett i forhold til SAK-forskriftens regler om fritak for søknad og melding. Særlig byr søknadsplikten i pbl § 93 bokstav i (vesentlige terrenginngrep) på tvil, sett i forhold til SAK-forskriften § 5 bokstav g. Det virker forvirrende at lov og forskrift inneholder ulike skjønnspregede kriterier for hvilke tiltak som er søknadspliktige.

#### Kap. 8.7 Forholdet til annet regelverk

Utvalget har skissert tre mulige alternativ for å gjøre regelverket mer tilgjengelig.

- 1 I mindre grad bruke særlovgivning, slik at flest mulig forhold reguleres gjennom de generelle reglene i plan- og bygningsloven
- 2 Unnta tiltak som får betryggende behandling gjennom særlovgivningen fra byggesaksbehandling etter pbl (jf SAK § 7)
- 3 Legge kompetansen etter særlovgivningen til de samme organer som har kompetanse etter pbl.

Fylkesmannen støtter i utgangspunktet utvalgets første alternativ for et mer tilgjengelig regelverk. Plan- og bygningsloven må imidlertid ikke bli så detaljert at det går ut over oversikten. Uansett kan det med fordel presiseres i loven hvilke tiltak som krever samtykke fra annen myndighet. Dette må kombineres med planlovutvalgets forslag om at planverket i størst mulig grad erstatter vedtak etter særlov.

Ved å velge disse løsningene får en et mer oversiktlig regelverk som er mer tilgjengelig for brukerne. Dobbeltbehandling vil også bli redusert ved å velge en løsning der de fleste spørsmål løses under plan- og bygningsloven. Ved å kombinere denne løsningen med utvidet bruk av planer vil en også oppnå økt forutsigbarhet. Det vil være lettere for brukerne å orientere seg om hvilke tiltak som vil tillates og hvilke forhold som må avklares før, eller i forbindelse med at, søknad sendes.

Kommunene har allerede i dag vid adgang til å kombinere behandlingen etter ulike lovverk til samme organ, jf. alternativ 3. Dette reduserer behovet for nye bestemmelser om dette.

Når det gjelder privatrettslige forhold, støtter fylkesmannen det utgangspunkt som utvalget har tatt, nemlig en videreføring av gjeldende rett slik den er presentert i utredningen. Det bør vurderes å ta inn en klarere hjemmel for avslag i tilfelle hvor eiendomsforhold av betydning for saken er omtvistet. Det kan også være ønskelig med en bestemmelse som

fastslår hvem som kan fremsette en søknad, jf. tilsvarende bestemmelse i delingsloven. Videre er det ønskelig med bedre samsvar mellom reglene i pbl og grannelova.

I dag regulerer f.eks. ikke pbl at det er forbud mot takutstikk over nabogrense. Loven har heller ikke regler om vinduer mot naboeiendom. Grannelova § 4 har på den annen side slike regler.

#### Kap. 9.8 og 9.9 Utbyggingsavtaler

Fylkesmannen støtter forslaget om å lovregulere utbyggingsavtaler, med det formål å styrke slike avtaler som et positivt verktøy for planmyndighetene ved realisering av arealplaner. Etter vår vurdering bør det ikke være for begrensede muligheter i lovverket, slik at det kan gis tilstrekkelig rom for innhold i slike avtaler når det gjelder bidrag fra utbygger.

De foreslåtte reglene er knyttet opp mot kommunens rolle som planmyndighet. Kommunen vil også kunne være grunneier, og i slike sammenhenger nyttes i dag utbyggingsavtaler eksempelvis med byggefirma. I denne sammenheng vil kommunen kunne gå lenger i å stille vilkår, f.eks. om sosial boligbygging. For å unngå "begrepsforvirring", bør dette klargjøres bedre i lovverket.

*Tora Aasland*

Tora Aasland

*Grete E. Øvernes*  
Grete E. Øvernes  
avdelingsdirektør

Saksbehandler: Knut Middelthon  
Saksbehandlers telefon: 51568809  
E-post: knut.middelthon@fm-ro.stat.no

Kopi: Landets fylkesmenn